

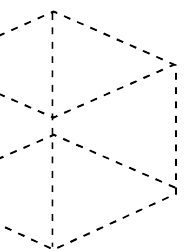
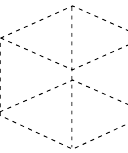


# TE HUUR

## MODERNE KANTOORRUIMTE

Grotestraat 118, Almelo

€ 12.500,- per jaar excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Oppervlakte	circa 140 m <sup>2</sup>
Locatie	gelegen in de binnenstad van Almelo
Parkeren	bij het gehuurde behoren 2 eigen parkeerplaatsen
Bestemmingsplan	gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Oost", met vigerende enkelbestemming "Centrum-1"
Energie label	A
Huurprijs	€ 12.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW
Aanvaarding	in overleg

# Omschrijving

In het centrum van Almelo is op de tweede verdieping van dit object een moderne en representatieve kantoorruimte voor de verhuur beschikbaar. Het object is gelegen op de kruising Grotestraat/Schuttenstraat waar altijd sprake is van een drukke passanten stroom.

De Almelse binnenstad ondergaat momenteel een metamorfose en is binnenkort klaar voor de toekomst. In de nabije omgeving bevindt zich een aantrekkelijke mix van winkels en horeca.

## **Indeling en oppervlakte**

De totale oppervlakte van de kantoorruimte is circa 140 m<sup>2</sup>. De ruimte is gelegen op de tweede verdieping, de etage is te bereiken middels een ruime trap.

## **Kadastrale gegevens**

Gemeente: Stad - Almelo

Sectie: B

Nummer: 11204 (gedeeltelijk).

## **Locatie**

Gelegen in de binnenstad van Almelo, op de kruising Grotestraat/Schuttenstraat, met alle mogelijke voorzieningen in de directe nabijheid.

## **Voorzieningen**

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

- Gezamenlijke entree en trapopgang;
- Toilet;
- Pantry;
- PVC-vloer;
- Intercom;
- Verwarming middels radiatoren.

## **Bereikbaarheid**

Het object is per auto zeer goed te bereiken, parkeren is mogelijk pal achter het object in de parkeergarage. Het NS-/Busstation is op circa 5 minuten lopen gelegen.

## **Parkeergelegenheid**

Het object beschikt over 2 eigen parkeerplaatsen en naastgelegen bevindt zich een parkeergarage.

## **Bestemmingsplan**

Gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Oost", met vigerende enkelbestemming "Centrum-1"





# Indeling & oppervlakte

## INDELING

Kantoorruimte tweede verdieping

## OPPERVLAKTE

circa 140 m<sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Lees hier voor meer info >



# Prijsgegevens

## Huurprijs

€ 12.500,- per jaar te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

Kosten gas, water en elektra € 80,- per maand te vermeerderen met BTW. Kosten internet € 42,- per maand, te vermeerderen met BTW. Deze kosten zijn op voorschotbasis.

## Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

## Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

## Zekerheidstelling

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

## Huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230.

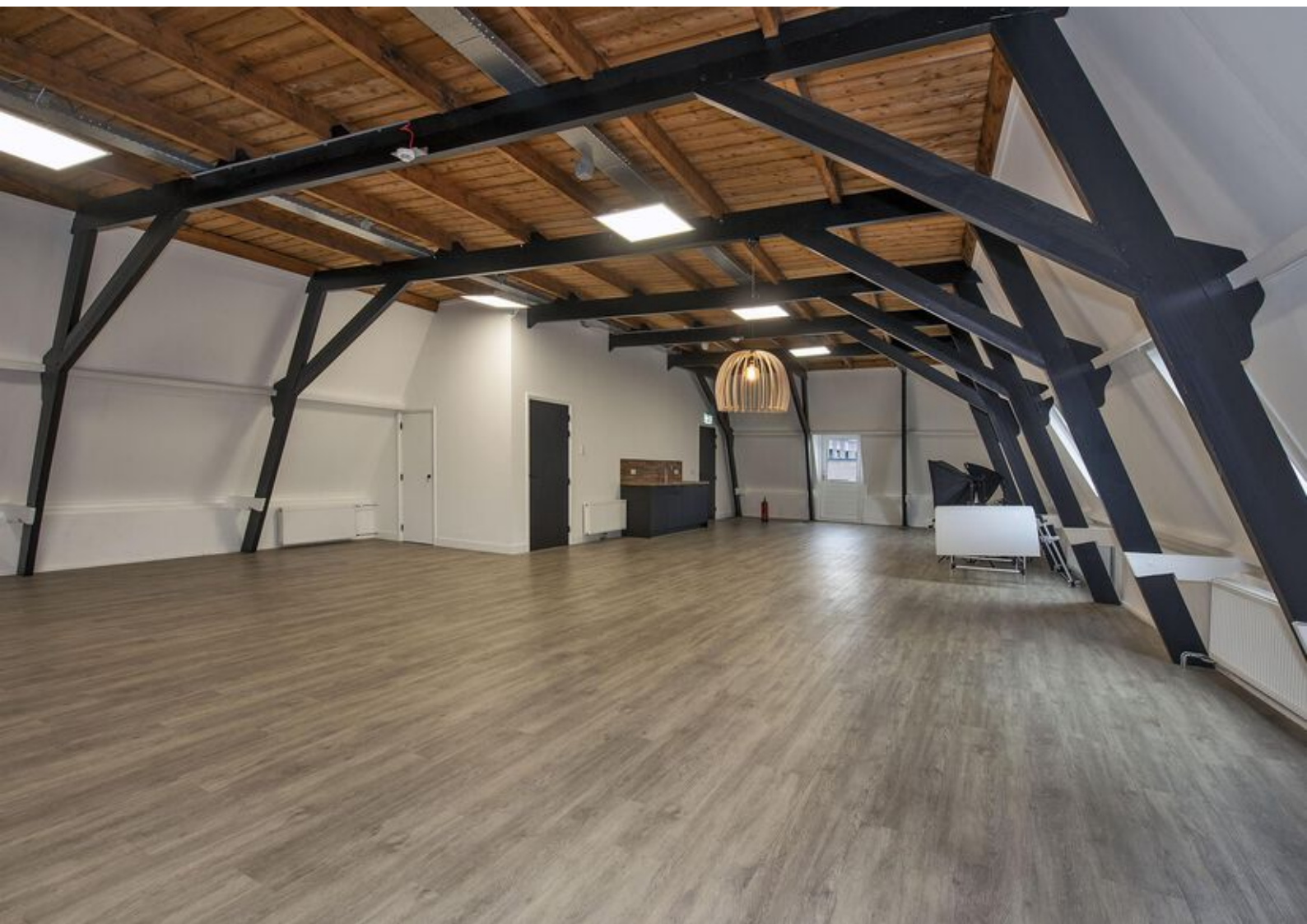
## Aanvaarding

In overleg.

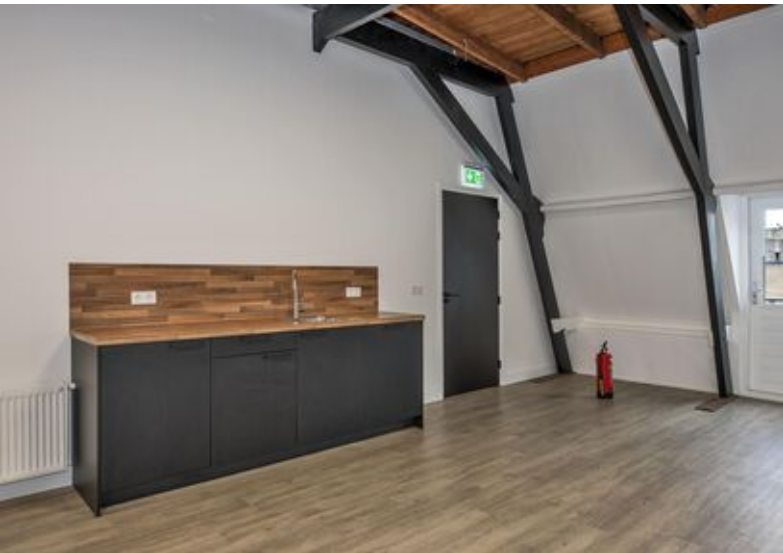




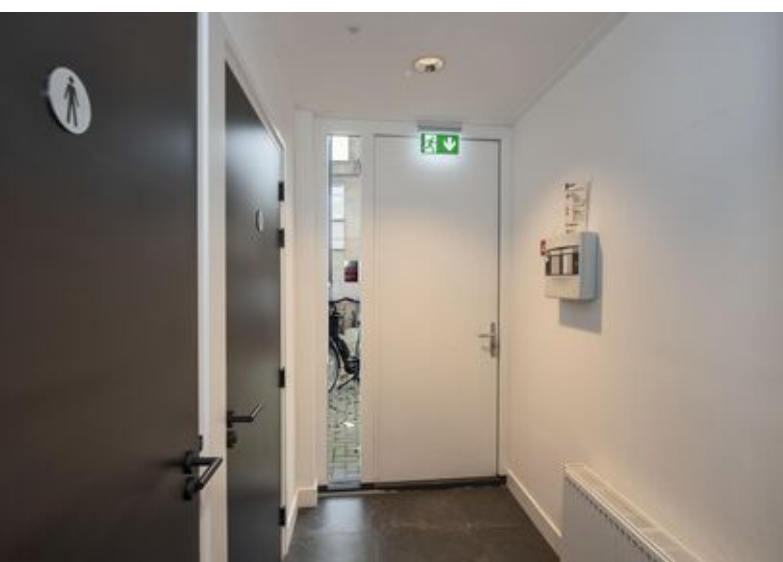






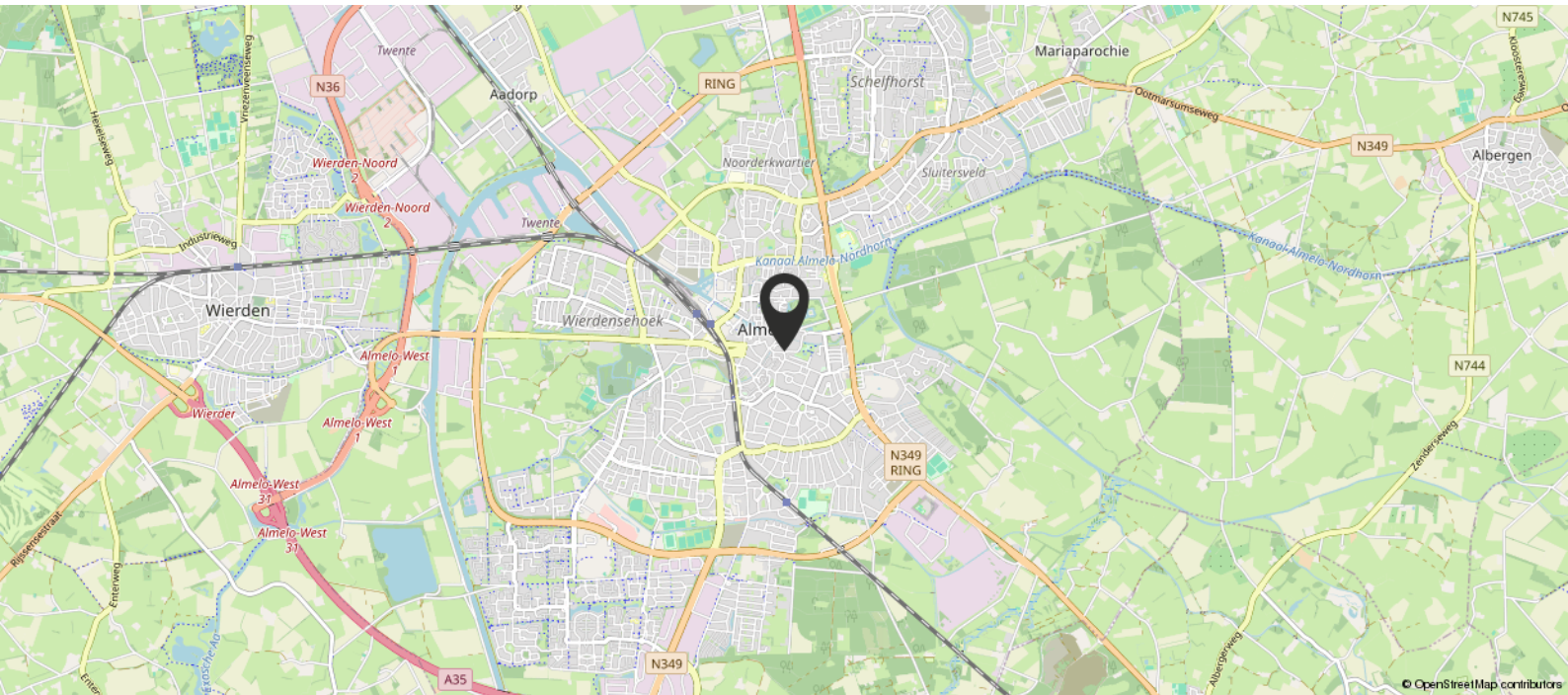
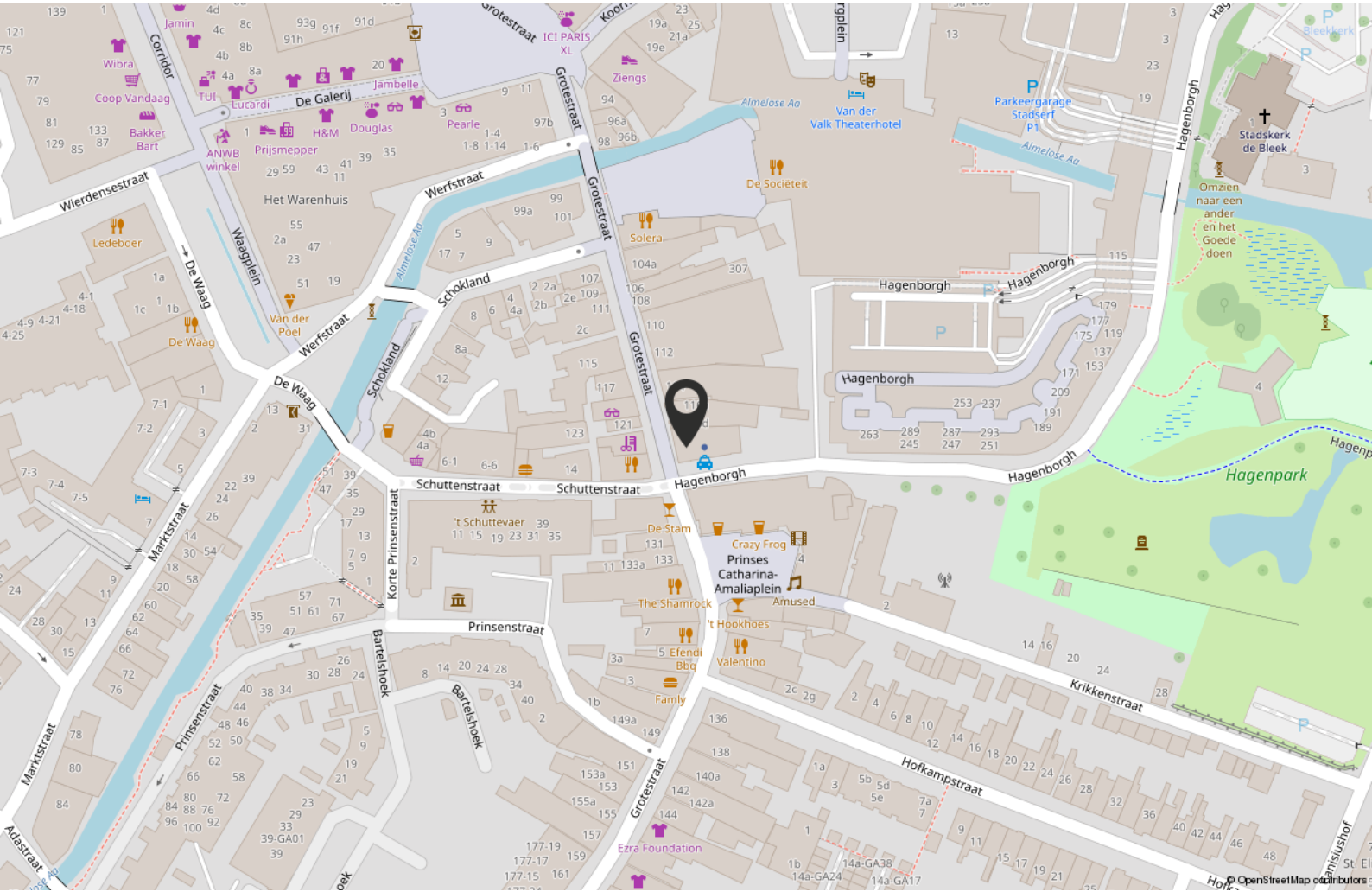






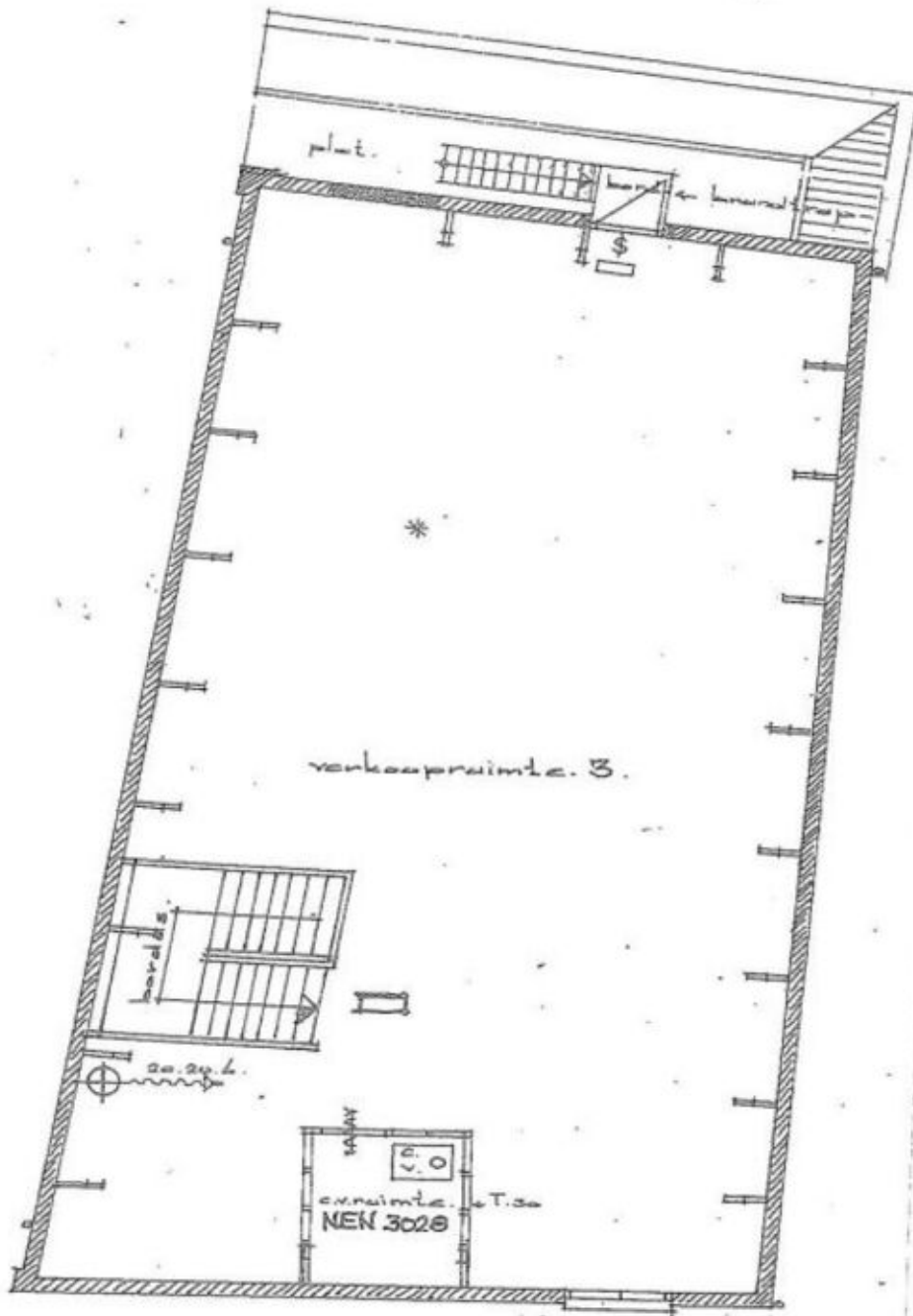


# Locatie





# Plattegrond



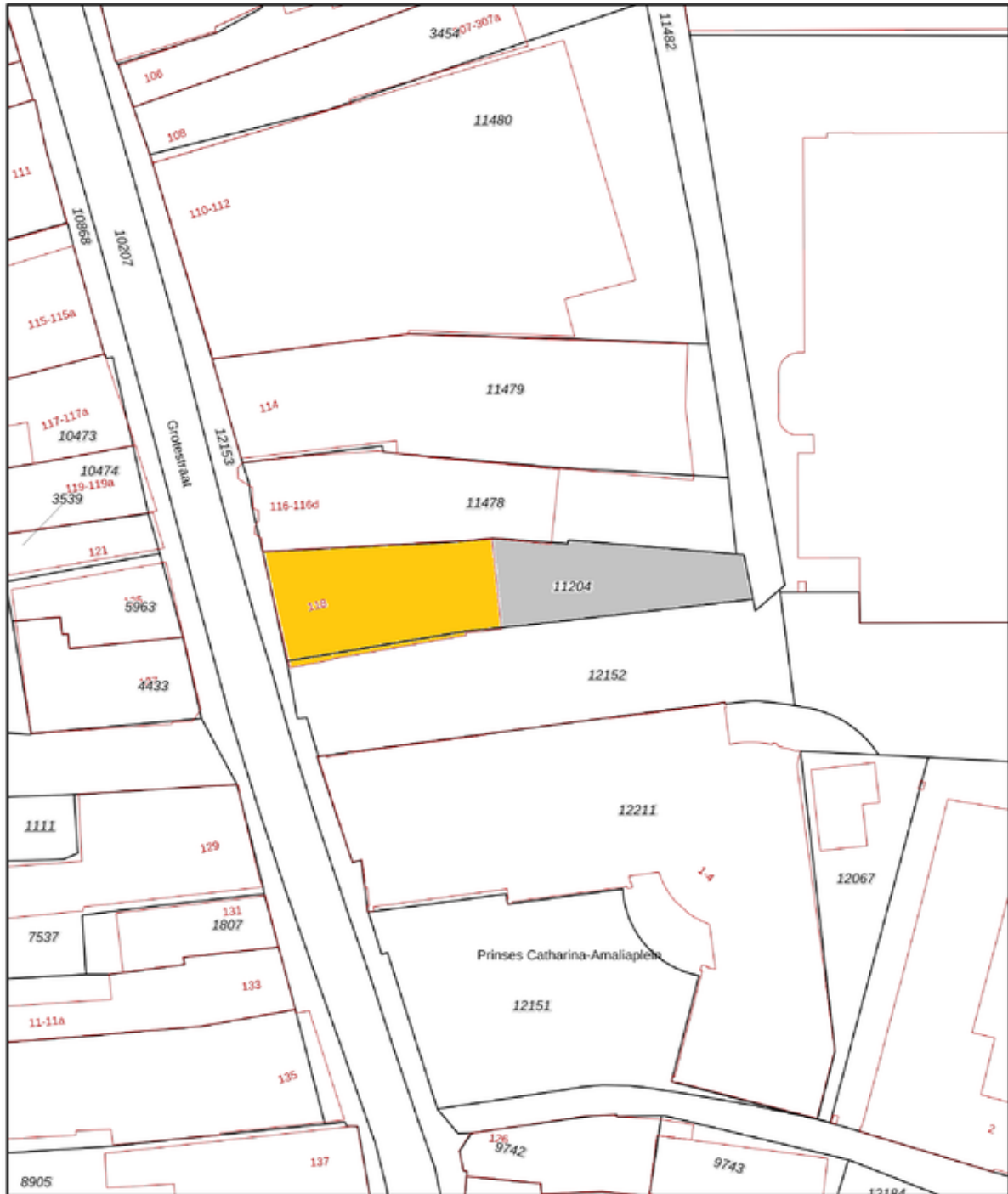
gew. 2<sup>e</sup> verdieping.  
= spanten.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MV-Grotestraat 118



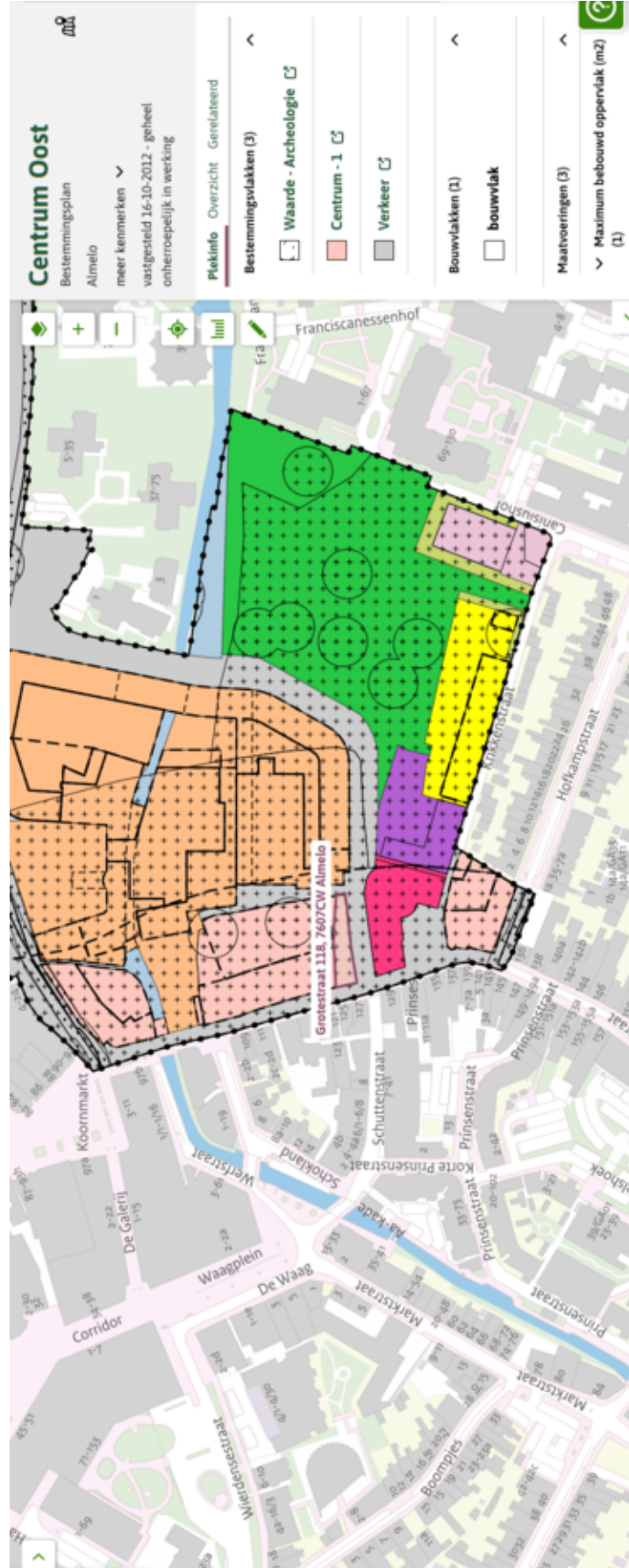
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stad-Almelo</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 11204</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Bestemmingsplan



# Bestemmingsplan

## Artikel 5 Centrum - 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. detailhandel;
  - b. horeca van categorie 1, 3 en 4;
  - c. dienstverlening;
  - d. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
  - e. uitsluitend opslag ten behoeve van horeca ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
  - f. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
  - g. tuinen en erven;
  - h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen.

2. De gronden zoals bedoeld in 5.1 lid e zijn tevens bestemd voor:
  - a. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
  - b. tuinen en erven;
  - c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.

### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd waarbij de goot- en/of bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.



# Bestemmingsplan

## 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

## 5.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

1. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

1. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast;
2. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
3. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning.

b. Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ongeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie blijft behouden;
2. het ongeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
3. het ongeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;

# Bestemmingsplan

7. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
8. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
9. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.4](#) onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



# Over ons

**Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.**

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Vastgoedconsultant**

**Masha van der Velde**



06 - 86 87 58 58



[masha@boersenlem.nl](mailto:masha@boersenlem.nl)



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Grotestraat 118, Almelo



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!





# Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545  
7521 AG Enschede  
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11  
7607 GX Almelo  
0546 - 74 00 00

**[INFO@BOERSENLEM](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://WWW.BOERSENLEM.NL)**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

